

不動産流通に係る主な施策等について

平成30年11月8日

土地・建設産業局 不動産業課

宅地建物取引業法の概要

法律の目的

宅地建物取引業を営む者について免許制度を実施し、必要な規制を行うことにより、業務の適正な運営と宅地建物取引の公正を確保するとともに、宅地建物取引業の健全な発達を促進し、もって購入者等の利益の保護と宅地及び建物の流通の円滑化を図ること

法律の内容

宅地建物取引業：宅地又は建物の売買・交換
 宅地又は建物の売買・交換・貸借の代理・媒介 を業として行うもの
 ※宅地：①建物の敷地、②都市計画法上の用途地域内の土地（道路、公園、河川などを除く）

○免許制度：

1 の都道府県のみ に事務所 ⇒ 都道府県知事免許
 2 以上の都道府県 に事務所 ⇒ 国土交通大臣免許

○監督規定：

・指導、助言、勧告
 ・指示、業務停止、免許取消処分

○業務規制：

・営業保証金の供託
 ・媒介契約成立後の書面交付（第34条の2）
 ・契約締結前における取引の相手方等への重要事項の説明及び重要事項説明書の交付（第35条）、
契約成立後の書面交付（第37条）
 ・瑕疵担保責任に係る特約制限、クーリング・オフ 等

○宅地建物取引士制度：

・宅地建物取引士資格試験の実施
 ・事務所への専任の宅地建物取引士の設置
 ・宅地建物取引士による重要事項説明、重要事項説明書への記名押印
 ・契約成立後の交付書面への記名押印

* 都道府県知事の免許業者に対する法令の解釈・運用は自治事務

* 重要事項説明や契約成立後の書面交付などの一部の業務規制の企画・立案、監督処分の実施は、国土交通省及び消費者庁が共管

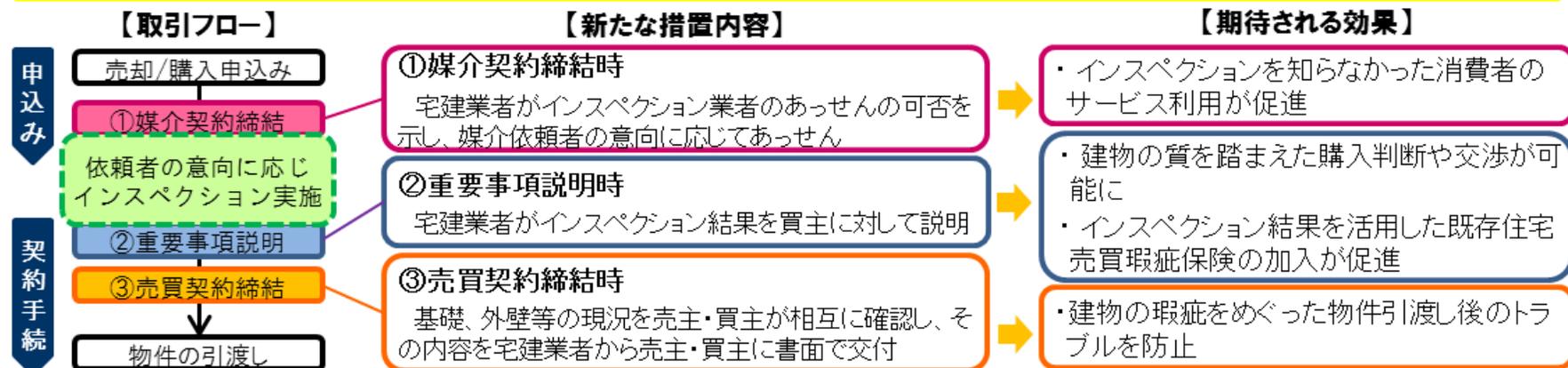
背景

○我が国の既存住宅流通シェアは、欧米諸国(約70~90%)と比較して極めて低い水準(14.7%)。
 ○既存住宅の流通促進は、既存住宅市場の拡大による経済効果、ライフステージに応じた住替え等による豊かな住生活の実現等の意義がある。

1. 既存建物取引時の情報提供の充実

▶既存建物取引時に、購入者は、住宅の質に対する不安を抱えている。一方で、既存建物は個人間で売買されることが多く、一般消費者である売主に広く情報提供や瑕疵担保の責任を負わせることは困難。

不動産取引のプロである宅建業者が、専門家による建物状況調査(インスペクション)の活用を促すことで、売主・買主が安心して取引ができる市場環境を整備



※ 建物状況調査(インスペクション)

⇒ 建物の基礎、外壁等に生じているひび割れ、雨漏り等の劣化事象・不具合事象の状況を、目視、計測等により調査するもの。

※ 既存住宅売買瑕疵保険

⇒ 既存住宅に瑕疵があった場合に修補費用等を保証する保険。



水平器による柱の傾きの計測



基礎のひび割れ幅の計測

○ 成果指標

- ・既存住宅流通の市場規模
4兆円(H25) ⇒ **8兆円(H37)**
- ・インスペクションを受けた既存住宅売買瑕疵保険の加入割合
5%(H26) ⇒ **20%(H37)**

2. 不動産取引により損害を被った消費者の確実な救済

不動産取引により損害を被った消費者を確実に救済するため、営業保証金・弁済業務保証金による弁済の対象者から宅地建物取引業者を除外。

3. 宅地建物取引業者の団体による研修

業界団体に対し、従業者への体系的な研修を実施するよう努力義務を課す。

4. 施行期日

- 1. 既存建物取引時の情報提供の充実に関する規定: **平成30年4月1日施行**
- 2. 不動産取引により損害を被った消費者の確実な救済、3. 宅地建物取引業者の団体による研修に関する規定: **平成29年4月1日施行**

- 既存住宅の流通促進に向けて、「不安」「汚い」「わからない」といった従来のいわゆる「中古住宅」のマイナスイメージを払拭し、「住みたい」「買いたい」既存住宅を選択できるようにする。
- このため、耐震性があり、インスペクション(建物状況調査等)が行われた住宅であって、リフォーム等について情報提供が行われる既存住宅に対し、国の関与のもとで事業者団体が標章(「安心R住宅」)を付与するしくみを創設。

【平成29年11月6日告示公布、平成29年12月1日告示施行、平成30年4月1日標章使用開始】

従来のいわゆる「中古住宅」

「品質が不安、不具合があるかも」
「古い、汚い」
「選ぶための情報が少ない、わからない」

(既存住宅を紹介しているwebサイト(イメージ))



「安心R住宅」～「住みたい」「買いたい」既存住宅～

「品質が良く、安心して購入できる」
「既存住宅だけどきれい、既存住宅ならではの良さがある」
「選ぶ時に必要な情報が十分に提供され、納得して購入できる」



「安心R住宅」ロゴマーク

耐震性あり

インスペクション済み

現況の写真

リフォーム等の情報

など

登録団体一覧

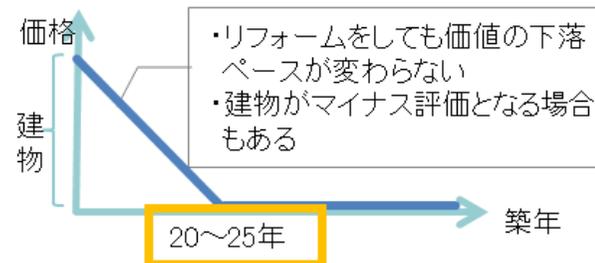
平成30年9月末現在

番号	登録日	名称(略称)	番号	登録日	名称(略称)
1	平成29年12月25日	一般社団法人優良ストック住宅推進協議会(スムストック)	5	平成30年6月28日	一般社団法人日本住宅リフォーム産業協会(JERCO)
2	平成30年1月26日	一般社団法人リノベーション住宅推進協議会	6	平成30年6月29日	一般社団法人住まい管理支援機構
3	平成30年3月13日	公益社団法人全日本不動産協会((公社)全日本不動産協会)	7	平成30年8月27日	公益社団法人全国宅地建物取引業協会連合会(全宅連)
4	平成30年6月8日	一般社団法人石川県木造住宅協会	8	平成30年9月25日	一般社団法人全国住宅産業協会(全住協)

※事業者が既存住宅を買い取り、質の向上を図るリフォームを行ってエンドユーザーに販売する事業(買取再販事業)で扱われる住宅について、**事業者**に課される**不動産取得税を減額**する現行の特例措置の対象を、**対象住宅が「安心R住宅」である場合**等に、敷地部分に拡充(平成30年度税制改正)

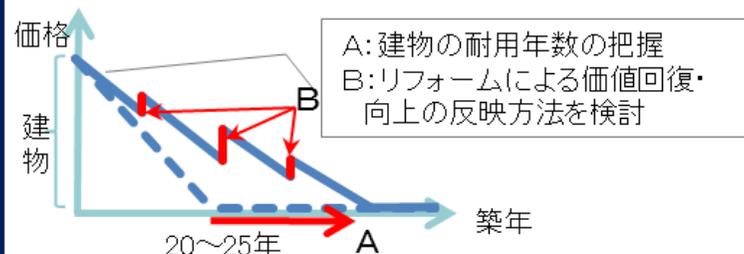
中古戸建て住宅の建物評価の現状・課題

流通市場において、戸建て住宅が一律に経年減価し、築20～25年程度で市場価値がゼロとなる慣行が存在。



木造戸建て住宅の建物評価改善の方向性

住宅の性能や維持管理の状態など、個別の住宅の状態に応じて適切に評価。



■ 中古戸建て住宅に係る建物評価の改善に向けた指針 (H26.3)

- ① 建物を 基礎・躯体部分 と 内外装・設備部分 に区分
- ② 基礎・躯体 は性能に応じて 20年より長い耐用年数 を設定
例: 長期優良住宅: 100年超、住宅性能表示劣化対策等級3: 75～90年等
- ③ 適切な 内外装・設備の補修等 を行えば、価値が回復・向上

建物評価改善の市場への定着に向けた取組

◆ 不動産鑑定評価の実務への反映

平成27年7月に、「既存戸建住宅の評価に関する留意点」を策定

◆ 宅地建物取引業者の査定への反映

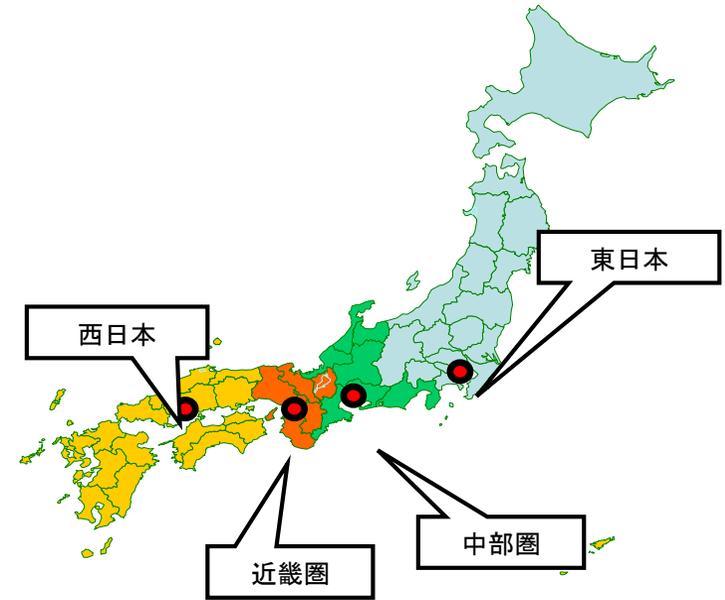
平成27年7月に、宅建業者が値付けのための査定に用いる「既存住宅価格査定マニュアル」を改訂

【概要】

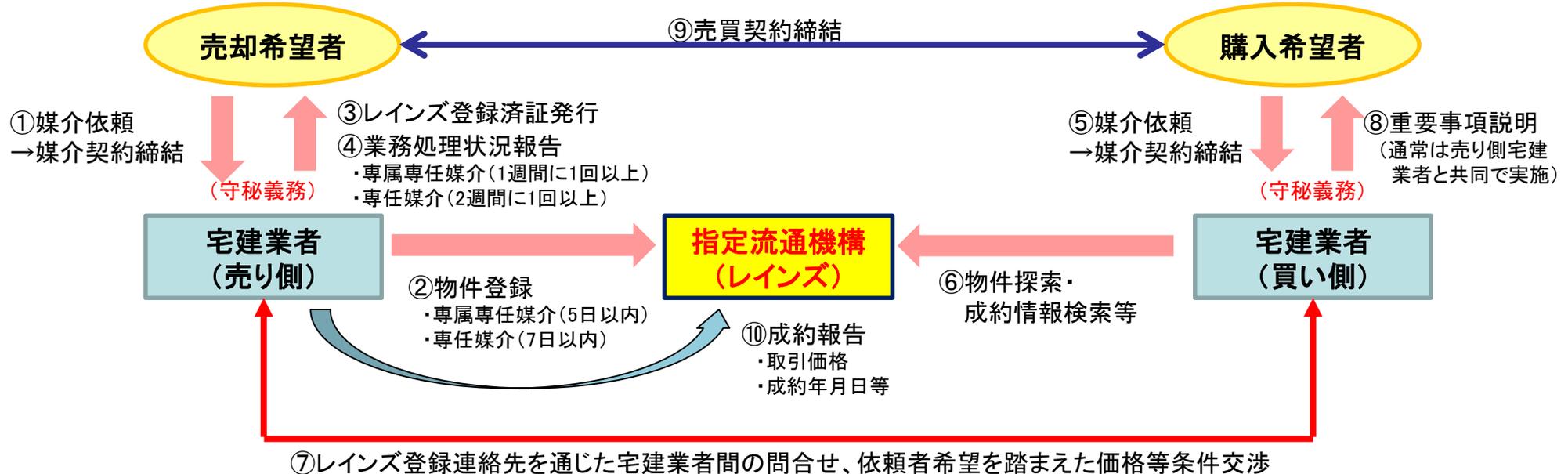
指定流通機構制度は、昭和63年5月の宅地建物取引業法の改正(平成2年5月施行)により創設された(第34条の2)。現在、指定流通機構は全国に4法人(東日本、中部圏、近畿圏、西日本)が設立されている。

【役割】

- ① 専属専任媒介契約及び専任媒介契約による売買物件等を登録し、**宅建業者間で広く情報を交換**することにより、**適正かつ迅速な不動産取引の成立と流通の円滑化**を促進。
- ② 宅建業者から通知された登録物件の**成約情報をもとに、市況の分析情報を公開**することにより、不動産市場の透明性の向上を推進する。

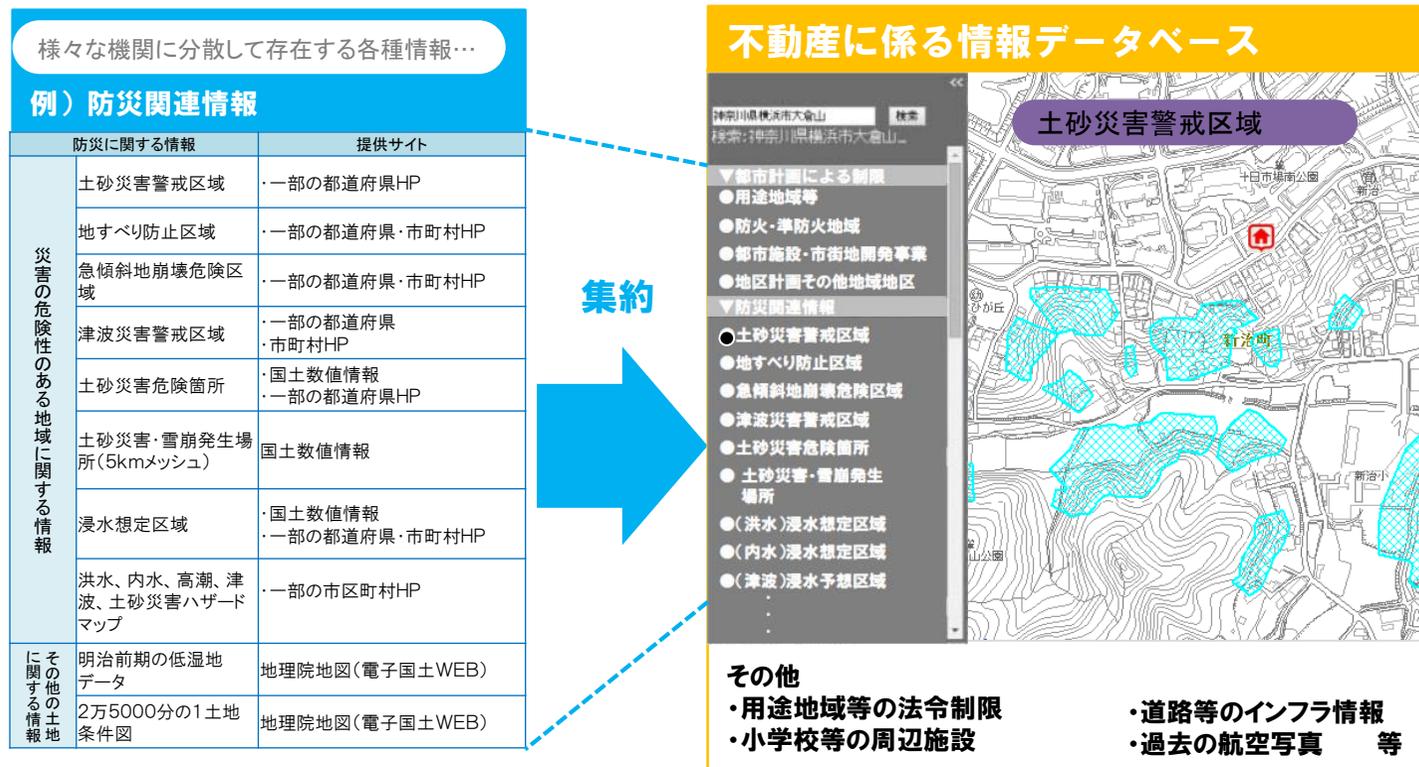


指定流通機構を通じた取引の流れ



○不動産に関する情報のうち、売り出し物件や成約物件の所在地や間取り、価格等はレインズ[®]上に集約されているが、防災に係るハザードマップや都市計画等の法令制限、過去の土地利用や周辺施設の状況など、地域に関する情報は網羅されておらず、様々な機関に分散しているため、情報を集めることが困難。

○これらの情報を一元的に把握できる「不動産総合データベース」を整備し、業務の効率化や消費者サービスの向上等に繋げる。



横浜市、静岡市、大阪市、福岡市の試行運用を踏まえて、現在、本格運用に向けた調整等を進めている段階。

不動産市場に関する情報の整備・提供

不動産取引価格情報

- 登記データをもとにした**取引当事者へのアンケート調査**により**不動産取引価格情報を収集**し、個人情報**を秘匿処理**した上で、平成18年4月より四半期毎に、**国土交通省ホームページ**で公表。
- 不動産取引価格情報は、**不動産取引を考えている一般の方々、金融機関、不動産業者等、幅広く活用**されており、**不動産市場の透明性向上・活性化**に貢献。

【調査対象地域】

- ・ 全国

【情報提供項目】

- ・ 所在地（町・大字レベル）
- ・ 取引価格（有効数字2桁）
- ・ 土地の面積・形状
- ・ 建物の用途・構造
- ・ 延床面積 等
- ・ 建築年
- ・ 前面道路
- ・ 最寄駅
- ・ 今後の利用目的

【対象物件の種類】

- ・ 更地（宅地）
- ・ 建付地
- ・ 中古マンション等

不動産取引価格情報 土地																	
詳細表示	所在地	地域	最寄駅		取引総額	土地				今後の利用目的	前面道路			取引時期			
			名称	距離		坪単価	面積	m ² 単価	形状		幅員	種類	方位		都市計画	建ぺい率	容積率
1	千代田区 一番町	住宅地	半蔵門	1分	17,000万円	600万円	95m ²	180万円	不整形	その他	9.2m	区道	北東	2種住居	60%	400%	H28/10-12月
2	千代田区 錦糸町	商業地	神出(東京)	2分	18,000万円	660万円	90m ²	200万円	長方形	住宅	11.0m	区道	北東	商業	80%	600%	H29/01-03月
3	千代田区 神田和泉町	商業地	秋葉原	2分	8,000万円	650万円	40m ²	200万円	長方形	店舗	3.5m	私道	西	商業	80%	500%	H28/10-12月

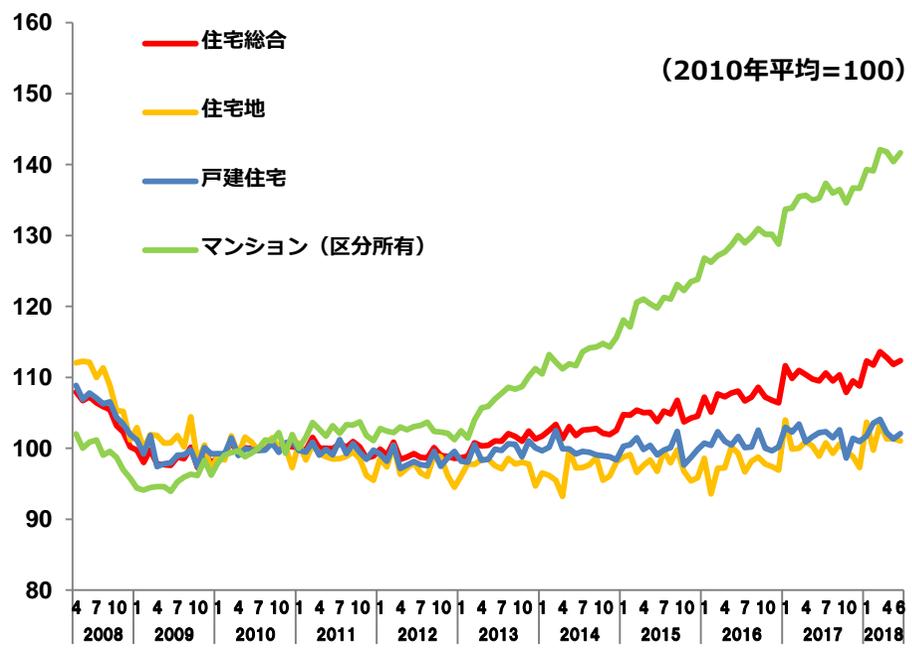
不動産取引価格情報 中古マンション等														
詳細表示	所在地	最寄駅	取引総額	専有部分		今後の利用目的	建物		都市計画	建ぺい率	容積率	取引時期		
				間取り	面積		用途	建築年					構造	
1	久留米市 梅浜町	花畑	9分	450万円	3 LDK	65m ²	住宅	住宅	昭和62年	R C	2種住居	60%	200%	H28/10-12月
2	久留米市 梅浜町	花畑	7分	1,500万円	3 LDK	80m ²	住宅	住宅	平成9年	S R C	商業	80%	400%	H28/07-09月
3	久留米市 京町	久留米	2分	3,000万円	4 LDK	90m ²	住宅	住宅	平成23年	R C	近隣商業	80%	200%	H28/07-09月

【提供件数】約345万件（平成30年7月時点累計）
 【不動産取引価格情報へのアクセス数】約8,700万件（平成29年度）

不動産取引価格指数

- リーマンショックの発生を受け、IMF等はG20諸国に対し、将来の金融危機の発生に備えて、市場動向を把握するため、国際指針に基づき、**経済・金融に関する統計整備を要請**。IMFでは2012年に、経済・金融データの公表を強化したあらたな**特別データ公表基準（SDDSプラス）**を策定。
- 国交省は、平成25年8月に住宅用の不動産価格指数の試験運用、平成27年3月に本格運用を開始。平成28年3月に商業用の不動産価格指数の試験運用を開始。
- 日銀の金融システムレポート、民間シンクタンクのレポートなど不動産市場の動向を把握する統計として幅広く利用されている。

不動産取引価格指数（住宅）



報酬規制の趣旨

宅地建物取引業者が、媒介・代理の依頼者の取引知識や経験が乏しいことに乗じて、依頼者に対して不当に高額な報酬を請求することがないように、**依頼者の保護及び宅地建物取引の公正の確保を目的として、報酬額の上限を規制**

○宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)(抄)

(報酬)

第四十六条 宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関して受けることのできる報酬の額は、国土交通大臣の定めるところによる。

2 宅地建物取引業者は、前項の額をこえて報酬を受けてはならない。

3・4 (略)

現行の報酬額の上限の算定方法

売買又は交換の媒介・代理の依頼者の一方から受けることのできる報酬額は、売買の代金又は交換に係る宅地又は建物の価額に応じて、**以下の割合を乗じて得た金額を合計した金額以内**

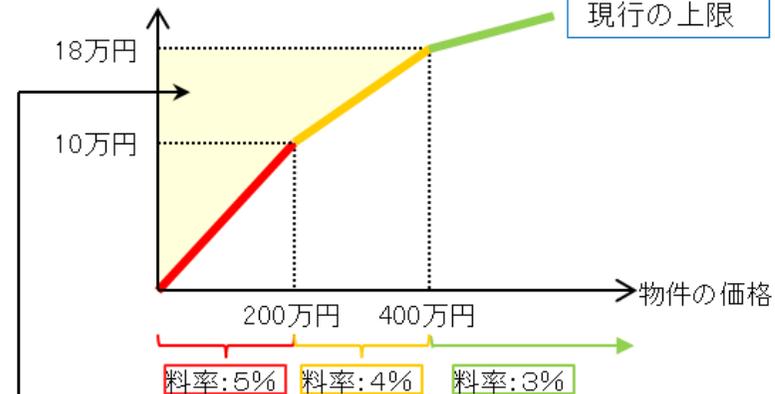
物件価格に応じて以下の割合を乗じる

200万円以下	5.4%
200万円超～400万円以下	4.32%
400万円超	3.24%

※成約時に売主又は買主から成功報酬として受領(代理の場合は2倍)

法制定当初(昭和27年)に都道府県ごとに定めていた報酬の額を参考に、昭和45年に上記の旨を定めた告示を制定

報酬の上限額(税抜)



売主から薄黄色で塗りつぶした部分まで受領可能とするよう改正。

報酬告示の改正内容(H30.1.1より施行)

【概要】**低廉な空き家等(物件価格が400万円以下の宅地建物)であって、通常より現地調査費用等を要するものについては、従前の報酬額の上限に加えて、当該費用等を考慮した額の報酬を売主から受領できるようにする(ただし、18万円を上限とする)。**

H31年度要求額：70,000千円

H30年度予算額：51,678千円

継続

- 需給のミスマッチ解消や新たな需要の創出等により、**空き家・空き地等の流動性を高め有効活用**を推進。
- 不動産取引の専門家である**宅建業者等のノウハウ**を生かし、**地域における空き家等の利活用**を促進。

施策

【空き家等の流通・活用促進に向けた地域活動の支援】

- 地方公共団体等と連携して地域の不動産ストックである空き家等の流通・活用促進を図る不動産業団体等のモデル的な取組を支援し成功事例を蓄積。
- H29年度・H30年度の実施事例から成功要因を分析・ポイントを整理し自治体への横展開を実施(説明会の開催)。

【対象となる取組例】

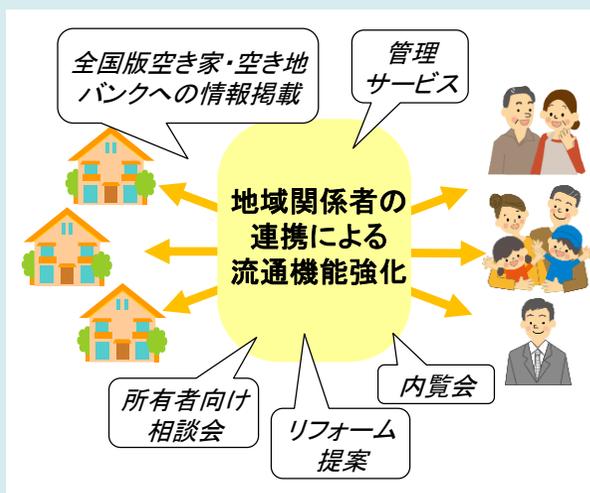
○空き店舗を活用した起業スキームの研究
(チャレンジショップの運営)



○空き家を活用した「コミュニティカフェ」の運営
(小規模ビジネスの開業支援モデルの開発と普及)



○空きビルのサテライトオフィスとしての活用



効果

◎不動産流通市場の活性化

◎空き家・空き地等の有効活用の推進

経緯

- 世界最先端IT国家創造宣言(平成25年6月14日閣議決定)(抄)
対面・書面交付が前提とされているサービスや手続きを含めて、IT利活用の裾野拡大の観点から、関連制度の精査・検討を行い、「アクションプラン」を策定する。
- IT利活用の裾野拡大のための規制制度改革集中アクションプラン(平成25年12月20日IT総合戦略本部決定)(抄)
インターネット等を利用した、対面以外の方法による重要事項説明について、具体的な手法や課題への対応策に関する検討に着手し、平成26年6月に中間とりまとめを行い、平成26年中に結論を得て、必要な方策を講じる。
- 「ITを活用した重要事項説明等のあり方に係る検討会」を設置(平成26年度に6回開催)
最終とりまとめ(平成27年1月公表)において、**賃貸取引と法人間売買取引**を対象としたITを活用した重要事項説明に係る社会実験を行うことを決定。

社会実験の概要と結果

- 対象
賃貸取引(法人・個人)及び法人間売買取引
※個人を含んだ売買取引については、対象外。
- 期間
平成27年8月31日～平成29年1月31日
(約1年5か月間)
- 実施主体
国土交通省に登録した宅地建物取引業者
303社(うち53社が実施)
- 実施結果

・法人間売買	0
・法人間売買の仲介・代理	2
・法人間賃貸の仲介・代理	24
・法人間以外賃貸の仲介・代理	1,045
計	1,071

社会実験に関する検証検討会(※)における検証結果

《賃貸取引》

※座長:中川雅之(日本大学教授)
委員:業界団体、地公体、新経済連盟、消費者団体を含む14名で構成

IT重説を実施する際に遵守すべき事項の明確化、宅建業者への周知等の準備措置(宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方(平成13年不動産課長通知)の改正、マニュアルの作成等)を実施した後、**本格運用に移行することが適当**である。

なお、本格運用は、準備措置が整い次第、速やかに開始する(平成29年10月目途)。

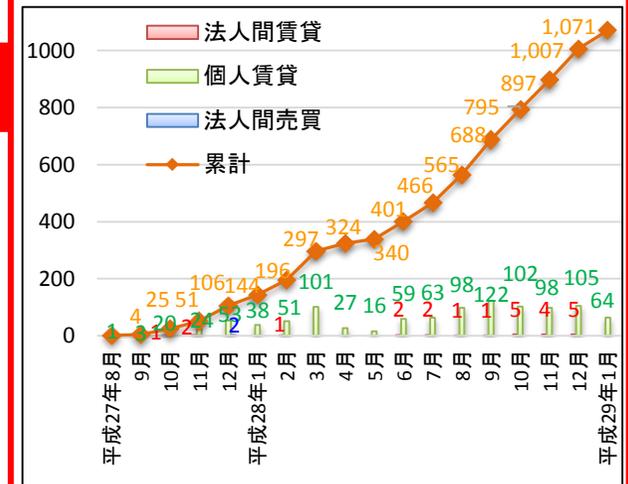
《法人間売買取引》

本格運用への移行の可否を判断するに足る十分な結果が得られたとは言えず、**社会実験を継続実施することが適当**であり、その後の検証検討会において、必要な対策をとること等で問題ないと判断され、かつ、新たに懸念される点が生じなかった場合は、本格運用に移行する。なお、社会実験は、新たに社会実験に参加する登録事業者の募集等の準備措置が整い次第、速やかに開始する(平成29年8月目途)こととし、その**期間は1年間**とする。また、社会実験の開始後、半年に1回程度、検証検討会を開催し、その結果を検証することとし、検証の状況によっては社会実験の期間を短縮する。

→**平成30年7月、社会実験の期間を半年間延長(平成31年1月まで)することが決定。**

《個人を含む売買取引》

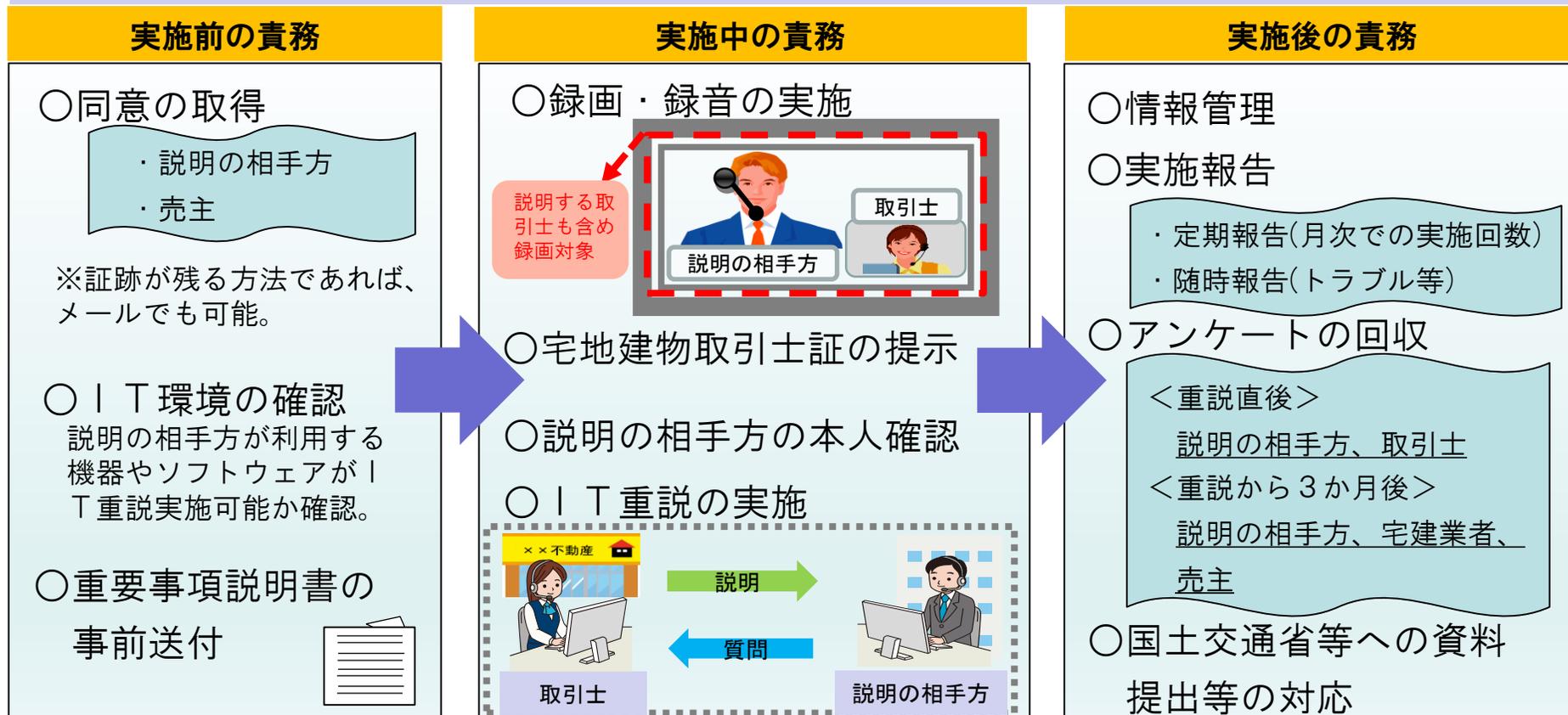
平成29年度に開始する**賃貸取引の本格運用の実施状況、法人間売買取引の社会実験の検討結果を踏まえて、社会実験又は本格運用を行うことを**検証検討会において**検討**する。



社会実験の概要

- 実施期間： 平成29年8月1日から平成31年1月末まで
- 対象とする取引： 法人間売買取引
 ※ 個人を含んだ売買取引については社会実験の対象外。
- 活用する情報ツール： テレビ会議等（テレビ会議システムやテレビ電話（スカイプ）等）

実施方法



- ・ I T 重説専用のシステムサービスを提供している主な事業者によると、専用システムを介して実施された I T 重説の実施件数の合計は平成30年 8 月31日までに15,276件。

<実施件数>

